

MARKT BISSINGEN



Markt Bissingen

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Zoltingen Süd-West - 1. Änderung"

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Zoltingen Süd-West - 1. Änderung"

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

Planstand: 18.05.2021

Satzungsbeschluss
am 12.10.2021

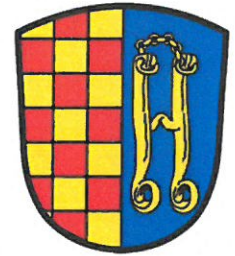
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Inhalt

A. Verfahrensvermerke	Seite 3
B. Rechtsgrundlagen	Seite 5
C. Satzung	
1. Bestandteile	Seite 6
2. Geltungsbereich	Seite 6
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 12
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 14
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 16
D. Begründung	
1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte	Seite 17
2. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 17
3. Anlass und Notwendigkeit der Planung	Seite 17
4. Inhalt der 1. Änderung	Seite 17



MARKT BISSINGEN

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Zoltingen Süd-West – 1. Änderung"

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

Planstand: 18.05.2021

Satzungsbeschluss
am 12.10.2021

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom 15.06.2021 die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Zoltingen Süd-West“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 18.05.2021 hat in der Zeit vom 02.07.2021 bis 02.08.2021 stattgefunden (§ 4 (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 34 (6) BauGB).

Öffentliche Auslegung

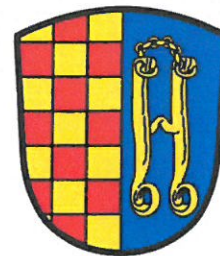
Der Entwurf der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 18.05.2021 ist in der Zeit vom 02.07.2021 bis 02.08.2021 öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 34 (6) BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom 12.10.2021 die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 18.05.2021 als Satzung beschlossen (§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Bissingen,
den 13.10.2021

.....
Herreiner, 1. Bürgermeister



**MARKT
BISSINGEN**

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
„Zoltingen Süd-West –
1. Änderung“**

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

Planstand: 18.05.2021

Satzungsbeschluss
am 12.10.2021

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

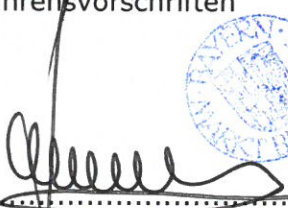
Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

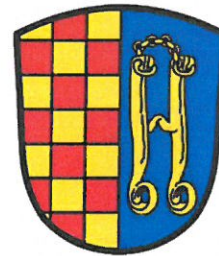
Ausfertigung

Die Einbeziehungssatzung „Zoltingen Süd-West - 1. Änderung“ wurde ausgefertigt am ...14.10.2021...

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbeziehungssatzung mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Marktgemeinderats übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Bissingen,
den ...14.10.2021...


Herreiner, 1. Bürgermeister



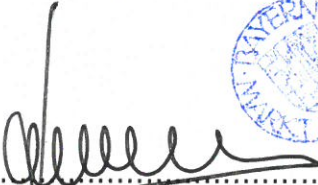
**MARKT
BISSINGEN**

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung ist mit Bekanntmachung vom ...21.10.2021... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Einbeziehungssatzung „Zoltingen Süd-West - 1. Änderung“ ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB, § 34 (6) BauGB).

Sie wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bissingen,
den ...21.10.2021...


Herreiner, 1. Bürgermeister



**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
„Zoltingen Süd-West -
1. Änderung“**

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

Planstand: 18.05.2021

Satzungsbeschluss
am 12.10.2021

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils geltenden Fassungen -

Plangrundlage

Bayerische Vermessungsverwaltung



MARKT BISSINGEN

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Zoltingen Süd-West -
1. Änderung"**

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

Planstand: 18.05.2021

Satzungsbeschluss
am 12.10.2021

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Satzung

Die Marktgemeinde Bissingen, Landkreis Dillingen a.d. Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 34 BauGB, der BauNVO, des Art. 81 BayBO, des Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Zoltingen Süd-West – 1. Änderung“

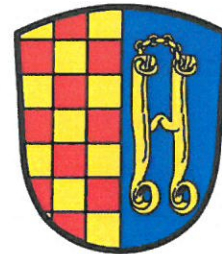
als Satzung.

1 Bestandteile

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Zoltingen Süd-West – 1. Änderung“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen und Andreas Görgens, Dipl.Ing. (TU), Freier Landschaftsarchitekt, Scoranweg 3, 89415 Lauingen, in der Fassung vom 18.05.2021 und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 25, 25|1, 25|2, 181 (Teilfläche), 182|1, 182|2, 182|3, 182|4, 182|5 sowie 182|6, jeweils Gemarkung Zoltingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 18.05.2021.



MARKT BISSINGEN

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Zoltingen Süd-West – 1. Änderung“

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

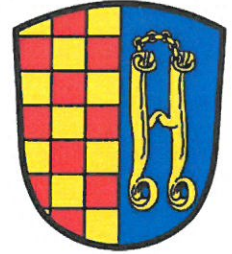
Planstand: 18.05.2021

Satzungsbeschluss
am 12.10.2021

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



MARKT BISSINGEN

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung | Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

Für den in der Planzeichnung begrenzten Bereich wird für ein Gebäudeteil („Turm“) mit maximal 7 m x 7 m Grundfläche als Höchstmaß festgesetzt:

Wand- und Gesamthöhe 9,50 m

Wandhöhe ist das mittlere Maß der jeweiligen Wand von der Geländeoberfläche bis zur Schnittkante der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Gesamthöhe einschließlich Dach ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss des Daches.

Im Übrigen ergibt sich die Zulässigkeit der Wand- und Gesamthöhen aus § 34 BauGB.

3.3 Abstandsflächen

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO.

3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Auf den Flächenabschnitten F und B 1 werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
„Zoltingen Süd-West –
1. Änderung“**

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

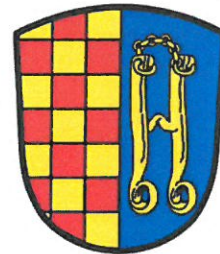
Planstand: 18.05.2021

Satzungsbeschluss
am 12.10.2021

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



MARKT BISSINGEN

Mit Festsetzung eines 5 m breiten Grünstreifens, der als extensive Wiesenlinie zu entwickeln ist, mit Einstreuung von Grünspots Obstbaum und Strauchabpflanzungen, welcher zusätzlich mit Mikrobiotopstellungen[Lesesteinhaufen, Totholzlager, Insektenhauswand] angereichert wird, ist auf der Fläche F eine Pufferzone zum nachfolgenden Agrarland vorgegeben.

Auf Fläche B1 wird das bestehende Grasland durch Umgestaltung in extensive artenreiche Wiese mit linearer Obstbaumreihe, sinngemäß nach Habitaterweiterung im Kontext zu Fläche F, ökologisch aufgewertet.

3.5 **Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen** § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Allgemeiner Grundsatz:

Von Standorten der festgesetzten Bäume kann abgewichen werden, sollten erschließungstechnische Erfordernisse oder bodendenkmalpflegerische Einschränkungen nötige Abweichungen verlangen. Gegebenenfalls sind flachwurzeln Pflanzungen zu verwenden.

In den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind mindestens drei Obstbäume je Baugrundstück gemäß nachfolgender Artenempfehlung oder zwei äquivalentgleiche Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.5.1 **Pflanzgebot: Anpflanzung von Obstgehölzen** Hochstamm mit Wurzelballen, Mindeststammumfang von 10-14 cm, vorzugsweise regionaltypische Streuobstsorten aus gebietsheimischer Herkunft.

Artenempfehlung Obstgehölz

Apfel ‚Bittenfelder‘
Apfel ‚Brettacher‘
Apfel ‚Börtlinger Weinapfel‘
Apfel ‚Hauxapfel‘
Apfel ‚Jakob Fischer‘
Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘
Apfel ‚Pfaffenhofer Schmelzling‘
Apfel ‚Riesenboiken‘
Apfel ‚Rosentaler Apfel‘

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Zoltingen Süd-West – 1. Änderung“

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

Planstand: 18.05.2021

Satzungsbeschluss
am 12.10.2021

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Apfel ‚Rote Sternrenette‘
 Apfel ‚Kesseltaler Streifling‘
 Apfel ‚Schöner aus Gebenhofen‘
 Birne ‚Ulmer Butterbirne‘
 Birne ‚Gelbmöstler‘
 Birne ‚Weißenhorner Birne‘
 Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘

- 3.5.2 **Pflanzgebot: Anpflanzung von Laubgehölzen**
 Äquivalentgleich können pro Grundstückfläche zwei Einzelbäume Laubgehölz [mittelkronige Bäume; II. Ordnung] als Hochstamm mit Wurzelballen und einem Mindestumfang von 14-16 cm gestellt werden.

Artenempfehlung Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus sylvestris	Holz-Apple
Sorbus aucuparia	Eberesche

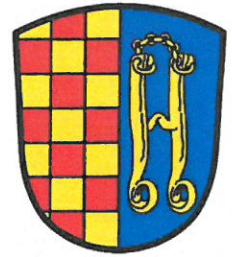
- 3.6 **Pflanzgebot:**
Anpflanzung von Einzelbäumen als
Straßenverkehrsbegleitgrün in privater Grünfläche
 § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Für die mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume entlang von Straßenverkehrsflächen in privater Grünfläche sind Obstbäume des Typs Birne mit aufrechter bis säulenförmiger Krone als Hochstamm aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 14-16 cm vorzusehen.

Als Anfahrschutz und Anwuchshilfe ist ein Pfahldreibock im Zuge der Pflanzung vorzusehen.

Artenempfehlung Obstgehölz in Straßenverkehrsflächen

Birne ‚Ulmer Butterbirne‘
 Birne ‚Gelbmöstler‘
 Birne ‚Weißenhorner Birne‘
 Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘
 Birne ‚Neue Poiteau‘
 Birne ‚Doppelte Philippsbirne‘
 Birne ‚Prinzessin Marianne‘
 Birne ‚Köstliche aus Charneu‘



MARKT
BISSINGEN

Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
„Zoltingen Süd-West –
1. Änderung“

Markt Bissingen
 - vertreten durch
 Herrn 1. Bürgermeister
 Stephan Herreiner -
 Am Hofgarten 1
 86657 Bissingen

Planstand: 18.05.2021

Satzungsbeschluss
 am 12.10.2021

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
 Hauptstraße 43
 89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
 Fax: 09073 | 92 10 58-6
 info@blatterburger.de
 www.blatterburger.de

Von Standorten der festgesetzten Bäume kann in begründeten Fällen in geringen Umfang abgewichen werden, sollten erschließungstechnische Erfordernisse nötige Abweichungen verlangen.

3.7 **Pflanzgebot:**
Anpflanzung von sporadischen Obstbäumen und insularen Abpflanzungen in privater Grünfläche
§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

In gekennzeichnete privater Grünfläche mit Pflanzgebot sind Anpflanzungen mit heimischen standortgerechten Baumgehölzen und Sträuchern zu anzulegen. Für gebietsheimische Herkunft der Pflanzware ist Sorge zu tragen. Das Verhältnis von Strauch zu höheren Gehölzen soll 5:1 sein.

Keine geschlossen Reihung durchführen, nur sporadische Grün-Spots.

Obstgehölz Hochstamm mit Wurzelballen,
Mindeststammumfang von 10-14 cm,
vorzugsweise regionaltypische Streuobstsorten aus gebietsheimischer Herkunft.

Artenempfehlung Obstgehölz

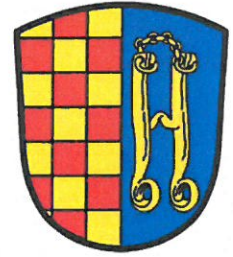
Apfel ‚Bittenfelder‘
Apfel ‚Brettacher‘
Apfel ‚Börtlinger Weinapfel‘
Apfel ‚Hauxapfel‘
Apfel ‚Jakob Fischer‘
Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘
Apfel ‚Pfaffenhofer Schmelzling‘
Apfel ‚Riesenboiken‘
Apfel ‚Rosentaler Apfel‘
Apfel ‚Rote Sternrenette‘
Apfel ‚Kesseltaler Streifling‘
Apfel ‚Schöner aus Gebenhofen‘
Birne ‚Ulmer Butterbirne‘
Birne ‚Weißenhorner Birne‘
Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘

Sträuchergehölze als verpflanzte Wurzelware, Str2xv 60-100 cm, aus gebietsheimischer Herkunft.

Artenempfehlung Sträucher

Amelanchier ovalis
Cornus mas
Cornus sanguinea

Echte Felsenbirne
Kornelkirsche
Roter Hartriegel



**MARKT
BISSINGEN**

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Zoltingen Süd-West –
1. Änderung"**

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

Planstand: 18.05.2021

Satzungsbeschluss
am 12.10.2021

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
[Lonicera xylosteum	Heckenkirsche]*
[Hippophae rhamnoides	Sanddorn]*
[Rhamnus carthartica	Echter Kreuzdorn]*
Mespilus germanica	Mispel
Rose canina	Hundsrose
Rose Marguerite Hilling	Parkrose
Pillnitzer Vitaminrose	Parkrose
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Jonannisbeere
Salix purpurea	Purpurweide
[Sambucus nigra	Schw. Holunder]*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

[]* vereinzelt bis sporadisch

Von Standorten der festgesetzten Bäume und Abpflanzungen kann in begründeten Fällen in geringen Umfang abgewichen werden, sollten erschließungstechnische Erfordernisse nötige Abweichungen verlangen.

3.8 **Pflanzbindungen**

§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Die vorhandenen Obstbäume der Obstbaumallee am südöstlichen Teil des Geltungsbereiches sind zu erhalten.

Sie sind während der Baumaßnahmen gegen Beschädigungen zu schützen.

3.9 **Pflege | Unterhaltung**

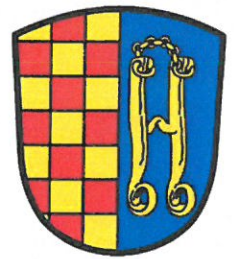
§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Die Pflanzungen haben fachgerecht nach einschlägiger *DIN 18916* Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten Ausgabe 2016-06.DIN zu erfolgen.

Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.



MARKT BISSINGEN

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Zoltingen Süd-West –
1. Änderung"**

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

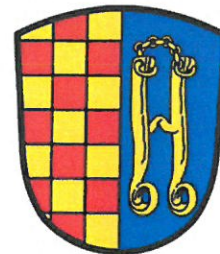
Planstand: 18.05.2021

Satzungsbeschluss
am 12.10.2021

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



MARKT BISSINGEN

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

4.1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen (für Hauptdächer)

- Satteldächer
- Walmdächer
- Zeltdächer
- Pultdächer
- versetzte Pultdächer
- Flachdächer

Dachneigungen: DN 0° - 45°

Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis höchstens zur Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

4.1.2 Bei zweiseitig geneigten Pultdächern darf der Höhenversatz zwischen den beiden Firsten höchstens 1,30 m betragen. Der Versatz muss im mittleren Drittel der Gebäudetiefe liegen.

4.1.3 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Die Summe ihrer Breiten darf die Hälfte der Gebäudelänge (Außenwand) je Dachseite nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen zu den seitlichen Außenwänden und zum First einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

4.1.4 Grelle und leuchtende Farben und Materialien für sind für Außenfassaden und Dächer nicht zulässig. Sichtbare Blockbohlenbauweise sind nicht zulässig.

Dacheindeckungen geneigter Dächer (DN > 2°) sind in roten, braunen, grauen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Begrünte Dächer sind zulässig.

Für untergeordnete Dachflächen und Nebenanlagen (Carports, Terrassenüberdachungen o.ä.) sind auch transparente Dacheindeckungen zulässig (z.B. Glas, Doppelstegplatten, Lichtplatten).

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Zoltingen Süd-West -
1. Änderung"**

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

Planstand: 18.05.2021

Satzungsbeschluss
am 12.10.2021

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Art. 81 (1) Nrn. 4 und 5 BayBO

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

Sie sind Wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

4.3 Einfriedungen

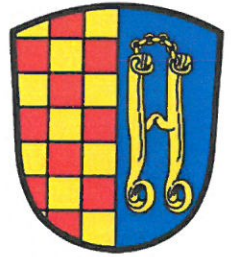
Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig. Hier sind keine geschlossenen Einfriedungen wie Mauern und keine durchgängigen Sockel zulässig.

Bepflanzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind dauerhaft auf eine Höhe von höchstens 1,20 m zu begrenzen.

Diese Höhen sind bis zu einer Entfernung von 3,00 m zum öffentlichen Raum auch zwischen den Grundstücken einzuhalten.

Alle Einfriedungen müssen durchlässig für Kleintiere sein (Bodenabstand oder regelmäßige Öffnungen, Lichtmaß mindestens 15 cm).



MARKT BISSINGEN

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Zoltingen Süd-West -
1. Änderung"**

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

Planstand: 18.05.2021

Satzungsbeschluss
am 12.10.2021

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Bodendenkmäler

Für die Durchführung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5.2 Immissionsschutz

Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sowie der benachbarten Gewerbebetriebe sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden - landwirtschaftliche Immissionen auch während der Nachtzeit und sowie an Sonn- und Feiertagen.

An das Plangebiet grenzt im Süden das Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze 830 TR (Suevit) der Planungsregion Augsburg (9) an. Es handelt sich um ein kleinräumiges, aber rohstoffgeologisch bedeutsames Vorkommen. Selbst wenn hier heute kein Abbau stattfindet, muss die Fläche langfristig für einen möglichen Rohstoffabbau gesichert bleiben.

Die ggf. mit einem Rohstoffabbau einhergehende Staub- und Geräuscentwicklung ist ebenfalls zu dulden.

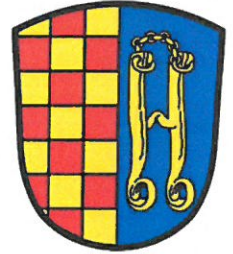
5.3 Bepflanzungen | Eingrünungen

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Grenzabständen von Pflanzen gemäß des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB, Art. 47-50) zu beachten.

Art. 47 (1) AGBGB:

„Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.“

Es wird darüber hinaus insbesondere auf die Art. 48 (1), 49 und 50 (2) AGBGB verwiesen.



**MARKT
BISSINGEN**

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Zoltingen Süd-West -
1. Änderung"**

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

Planstand: 18.05.2021

Satzungsbeschluss
am 12.10.2021

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

5.4 **Regenerative Energien**

Bei der Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

5.5 **Grund- und Oberflächenwasser**

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Ansonsten wäre beim Landratsamt rechtzeitig eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

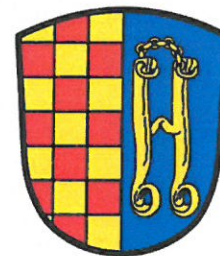
Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.



**MARKT
BISSINGEN**

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Zoltingen Süd-West –
1. Änderung"**

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

Planstand: 18.05.2021

Satzungsbeschluss
am 12.10.2021

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

5.6 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, sind die zuständigen Behörden gem. BbodSchG i.V. BbodSchV und BayBodSchG umgehend zu benachrichtigen. Bis zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Es wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

6 In-Kraft-Treten der Satzung

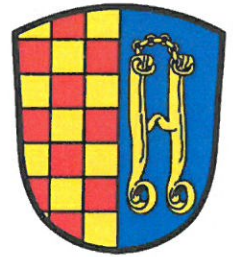
Die Satzung tritt gemäß § 10 i.V.m. § 34 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, Lauingen,
18.05.2021

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

Andreas Görgens
Freier Landschaftsarchitekt



**MARKT
BISSINGEN**

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Zoltingen Süd-West –
1. Änderung"**

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

Planstand: 18.05.2021

Satzungsbeschluss
am 12.10.2021

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Begründung

1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Durch die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden Grundstücke am südwestlichen Rand Zoltingens in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Einbeziehungssatzung).

Durch die Einbeziehungssatzung wird Baurecht für den Neubau mehrerer Wohnhäuser und eines Gewerbegebäudes geschaffen.

Mit der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung werden einzelne Festsetzungen geändert (siehe Nr. 4).

Die weiteren Festsetzungen der Einbeziehungssatzung samt Planzeichnung bleiben im Übrigen unverändert bestehen. Begründung und Umweltbericht zur ursprünglichen Einbeziehungssatzung gelten weiterhin.

2. Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 25, 25|1, 25|2, 181 (Teilfläche), 182|1, 182|2, 182|3, 182|4, 182|5 sowie 182|6, jeweils Gemarkung Zoltingen.

Der Geltungsbereich bleibt durch die 1. Änderung unberührt.

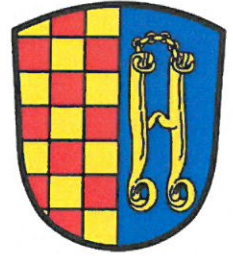
3. Anlass und Notwendigkeit der Planung

Anlass der Planung sind konkretisierte Vorstellung zur Ausformung der geplanten Wohngebäude. Die Gebäudeplanung widerspricht jedoch einzelnen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung. Da zum Teil die Grundzüge der städtebaulichen Planung betroffen sind (überbaubare Grundstücksfläche, Dachform) ist für die Baugenehmigung eine Änderung der Einbeziehungssatzung notwendig.

4. Inhalt der 1. Änderung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Einbeziehungssatzung **einzelne** Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Umfangreichere Festsetzungen sind jedoch nicht zulässig. Hierfür wäre ein Bebauungsplan erforderlich.

Die Satzung trifft für das Grundstück im Wesentlichen Festsetzungen, die eine ausreichende Anbindung an die vorhandene Bebauung (überbaubare Grundstücksfläche) sowie eine



**MARKT
BISSINGEN**

**Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Zoltingen Süd-West –
1. Änderung"**

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

Planstand: 18.05.2021

Satzungsbeschluss
am 12.10.2021

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

gestalterische Einbindung in die vorhandenen Bauformen (Dachform) in sensibler Ortsrandlage sicherstellen.

Darüber hinaus werden vor allem Festsetzungen getroffen, die der Vermeidung und dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen.

Weitere Festsetzungen, etwa zur Art der baulichen Nutzung, wurden nicht getroffen. Soweit notwendig, können entsprechende Auflagen im Zuge der Baugenehmigung erfolgen (Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB).

Im Zuge der 1. Änderung werden folgende Festsetzungen geändert:

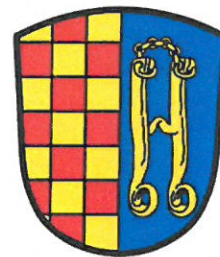
Überbaubare Grundstücksfläche

Das geplante Wohngebäude reicht gegenüber dem Planstand zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung etwas weiter nach Süden und Westen. Allerdings wurde zwischenzeitlich südlich des Plangebietes eine Pferdeführanlage errichtet, so dass dieser Bereich bereits eine gewisse bauliche Prägung erhalten hat. Eine Verschiebung der Baugrenze um jeweils 2,5 m nach Süden und Westen erscheint deshalb unproblematisch.



Luftbild mit Parzellen

Quelle: Bayernatlas.de | Stand 30.04.2021 | ohne Maßstab



MARKT BISSINGEN

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Zoltingen Süd-West – 1. Änderung"

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

Planstand: 18.05.2021

Satzungsbeschluss
am 12.10.2021

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Maß der baulichen Nutzung | Höhe baulicher Anlagen

Der Vorhabenträger plant einen kleinen dreigeschossigen „Wohnturm“. Für einen begrenzten Bereich von 7 m x 7 m Grundfläche wird deshalb eine zulässige Wand- und Gesamthöhe von 9,50 m als Höchstmaß festgesetzt.

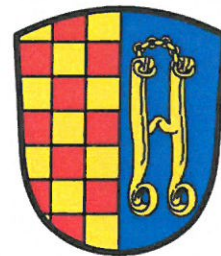
Die Lage des Turms wird in der Planzeichnung durch die „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ definiert. Der Turm ist so platziert, dass tendenziell eine Höhenstaffelung vom Ortsrand her erfolgt.

Im Übrigen ergibt sich die Zulässigkeit der Wand- und Gesamthöhen jedoch weiterhin aus § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebung).

Gestaltung baulicher Anlagen: Dachformen und Dachneigungen

Das Dach ist in aller Regel das Bauteil, dass die Gestaltung der Gebäude und damit der Ortsbilder am stärksten prägt. In der ursprünglich Einbeziehungssatzung wurden ausdrücklich geneigte Dächer festgesetzt, da durch die sichtbaren Dachflächen eine bessere gestalterische Einbindung in die sensible Ortsrandlage gewährleistet wird. Der Kreisheimatpfleger hatte in seiner Stellungnahme vom 02.08.2019 sogar eine entsprechende Festsetzung von Satteldächern gefordert: „Für dieses empfindliche Juradorf die Bitte des Kreisheimatpflegers: keine Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer. Diese Dachformen sind völlig ortsfremd! Zoltingen, das hoch über der Kessel liegt, ist weithin sichtbar. Deshalb bitte nur naturrote Ziegeldächer zulassen.“

Der Gemeinderat hatte hierzu folgenden Beschluss gefasst: „Um eine angemessene Einbindung in die vorhandene Bebauung in sensibler Ortsrandlage zu gewährleisten, sind in der Satzung bereits Festsetzungen zu zulässigen Dachformen und -farben getroffen (geneigte Dächer in gedeckten Farben).“ Allerdings will der Vorhabenträger entgegen der Einbeziehungssatzung Flachdächer ausführen. Da es sich auch hierbei um einen Grundzug der Planung handelt, ist eine Änderung der Satzung notwendig.



MARKT BISSINGEN

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Zoltingen Süd-West - 1. Änderung"

Markt Bissingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stephan Herreiner -
Am Hofgarten 1
86657 Bissingen

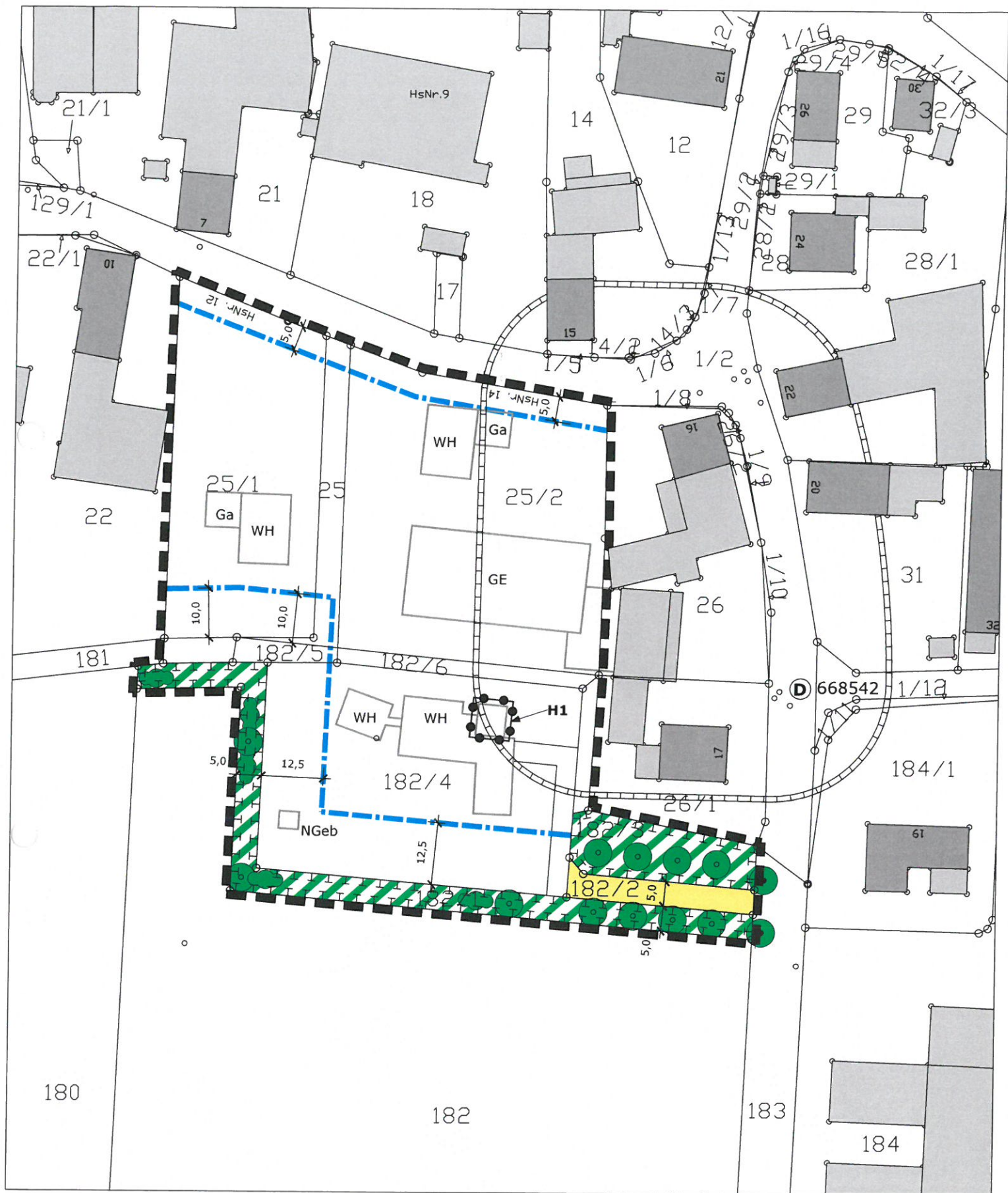
Planstand: 18.05.2021

Satzungsbeschluss
am 12.10.2021

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de



Planzeichnung Maßstab 1:1.000

Plangrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

